

**Ejendommen Nørregade/Godsbanegade ApS**  
Nørregade 16, 7330 Brande

CVR-nr. 32 65 31 54

**Årsrapport**

**1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *20/9* 2016



Kim Barth Pedersen  
Dirigent

**Partner Revision**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

Torvegade 22  
DK-7330 Brande  
Tlf. 97 18 03 66  
Fax 97 18 14 01  
brande@partner-revision.dk  
CVR nr. 15807776

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendommen Nørregade/Godsbanegade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

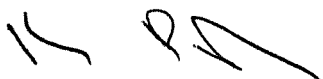
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 11. august 2016

**Direktion**



Kim Barth Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendommen Nørregade/Godsbanegade ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Nørregade/Godsbanegade ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

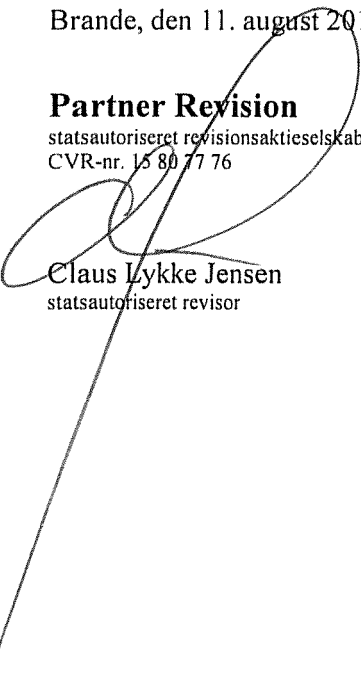
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brande, den 11. august 2016

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Claus Lykke Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Nørregade/Godsbanegade ApS Nørregade 16 7330 Brande
	CVR-nr.: 32 65 31 54
	Stiftet: 14. december 2009
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Kim Barth Pedersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S, Storegade 30, 7330 Brande
<b>Modervirksomhed</b>	Barths Holding ApS Nørregade 16, 7330 Brande

**Hovedtal og nøgletal**

---

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>		
Bruttofortjeneste	294	261
Resultat af ordinær primær drift	209	177
Finansielle poster, netto	-226	-220
Årets resultat	-13	-34
<b>Balance:</b>		
Balancesum	5.248	5.381
Egenkapital	253	66
<b>Nøgletal i %: *)</b>		
Soliditetsgrad	4,8	1,2
Egenkapitalforrentning	-8,2	-41,0

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 472 t.kr. mod 432 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -13 t.kr. mod -34 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Moderselskabet Barths Holding ApS har i slutningen af regnskabsåret ydet selskabet et koncernbidrag på 200.000 kr. Beløbet er posteret direkte på selskabets egenkapital

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Nørregade/Godsbanegade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Nørregade/Godsbanegade ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>293.863</b>	<b>261.264</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.366	-84.366
<b>Driftsresultat</b>	<b>209.497</b>	<b>176.898</b>
Andre finansielle indtægter	913	1.212
1 Andre finansielle omkostninger	-226.759	-221.239
<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.349</b>	<b>-43.129</b>
2 Skat af årets resultat	3.623	9.500
<b>Årets resultat</b>	<b>-12.726</b>	<b>-33.629</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-12.726	-33.629
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-12.726</b>	<b>-33.629</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	5.193.810	5.278.176
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.193.810</u>	<u>5.278.176</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.193.810</u></b>	<b><u>5.278.176</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udsudte skatteaktiver	36.637	33.438
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Andre tilgodehavender	16.166	39.861
Periodeafgrænsningsposter	0	27.236
Tilgodehavender i alt	<u>52.803</u>	<u>100.535</u>
Likvide beholdninger	<u>1.327</u>	<u>2.414</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>54.130</u></b>	<b><u>102.949</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.247.940</u></b>	<b><u>5.381.125</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	128.332	-58.941
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>253.332</b>	<b>66.059</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.948.721	3.009.844
7 Pantebrevsgæld	822.461	865.482
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.771.182	3.875.326
Kortfristet del af langfristet gæld	102.733	109.325
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.038.578	1.240.788
Anden gæld	82.115	89.627
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.223.426	1.439.740
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.994.608</b>	<b>5.315.066</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.247.940</b>	<b>5.381.125</b>

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 **Eventualposter**

## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre rentekomkostninger	<u>226.759</u>	<u>221.239</u>
	<b><u>226.759</u></b>	<b><u>221.239</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-3.199	-9.389
Regulering af tidligere års skat	<u>-424</u>	<u>-111</u>
	<b><u>-3.623</u></b>	<b><u>-9.500</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. maj		<u>5.783.240</u>
<b>Kostpris 30. april</b>		<b><u>5.783.240</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. maj		505.064
Årets afskrivninger		<u>84.366</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. april</b>		<b><u>589.430</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<b><u>5.193.810</u></b>
	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>4. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. maj	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>



## Noter

---

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj	-58.942	-25.312
Årets overførte overskud eller underskud	-12.726	-33.629
Koncerntilskud	200.000	0
	<u><b>128.332</b></u>	<u><b>-58.941</b></u>
 <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.019.068	3.077.415
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-70.347</u>	<u>-67.571</u>
	<u><b>2.948.721</b></u>	<u><b>3.009.844</b></u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.667.333</u>	<u>2.739.560</u>
 <b>7. Pantebrevsgæld</b>		
Pantebrevsgæld i alt	854.847	907.236
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-32.386</u>	<u>-41.754</u>
	<u><b>822.461</b></u>	<u><b>865.482</b></u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>632.461</u>	<u>567.716</u>
 <b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.019 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 5.194 t.kr.		
 <b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Barths Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		